

Transformation d'un château, d'écuries et de remises en 19 logements à Vyle-Taroul
CAHIER DES CHARGES DES PARTIES COMMUNES ET DES APPARTEMENTS ET MAISONS

Les constructions répondent aux normes et règlements en vigueur en matière d'isolation, de ventilation et d'épuration des eaux usées. Le présent descriptif se réfère aux cahiers des charges établis par le CSTC et la FAB.

Table des matières :

1. Terrassement
2. Gros œuvre maçonnerie
3. Charpente et couverture
4. Menuiseries extérieures
5. Plafonnages et enduits
6. Chapes
7. Carrelages
8. Menuiseries intérieures
9. Ferronneries
10. Peintures
11. Installations électriques
12. Installations sanitaires
13. Chauffage au gaz propane
14. Ventilation
15. Sécurité incendie
16. Ascenseurs
17. Aménagements extérieurs
18. Communications
19. Divers

1. TERRASSEMENT

a. Terrassement général après démolition

Les fouilles sont ouvertes aux dimensions voulues pour l'implantation.

b. Raccordements aux réseaux publics

Il est prévu de raccorder les nouvelles constructions aux réseaux publics existants. Ceci concerne l'eau, l'électricité, le téléphone, la télédistribution.

Le coût de ces raccordements sera réparti sur le nombre d'appartements et de maisons, à parts égales, et sera à charge de chaque acquéreur.

Les eaux de pluie et les eaux usées épurées seront acheminées dans des tranchées filtrantes sur le site-même.

Pour l'installation gaz, il sera installé sur le site 2 citernes enterrées au gaz naturel : une de 4850l destinée aux 14 appartements du Château, l'autre de 2950l pour les 5 maisons. Le coût de cette installation, sera réparti sur le nombre d'appartements et de maisons, à parts égales, et à charge de chaque acquéreur.

c. Remblais

Les remblais concernent tous les remplissages périphériques. En fin de chantier, les terres seront remises en place et les aménagements des abords seront réalisés.

2. MACONNERIE

a. Fouilles

Le terrassement sera exécuté pour le rez-de-chaussée et les caves des appartements, ainsi que pour les maisons.

b. Fondations

Des sondages de portance du sol sont effectués pour les besoins du bureau d'études chargé de calculer le type de fondations à prescrire.

Toutes les fondations sont en béton armé.

c. Boucle de terre

Avant le bétonnage, un câble en cuivre servant de mise à la terre est posé en fond de fouille :

- sur tout le périmètre des appartements du Château ;
- sur tout le périmètre des maisons.

d. Humidité ascensionnelle

Une membrane en polyéthylène est placée comme barrière contre l'humidité ascensionnelle à différents endroits des ouvrages en maçonneries et béton, notamment aux linteaux des baies extérieures, à l'assise des planchers.

e. Murs en contact avec les terres

Les murs extérieurs des caves en contact avec les terres seront protégés par une étanchéité, ainsi qu'une membrane jouant le rôle de protection mécanique.

f. Drainage périphérique

Sur le pourtour des caves du Château, est prévu un drain périphérique.

g. Egouttage

Toutes les canalisations sont du type PVC enterré.

Les chambres de visite sont préfabriquées ou maçonnées sur place.

Les eaux de pluie et les eaux usées épurées seront acheminées dans des tranchées filtrantes sur le site-même.

h. Pierre de taille en petit granit de Belgique

Concerne les seuils des entrées communes de l'immeuble, portes d'entrée et garages, les encadrements des portes et fenêtres aux endroits indiqués sur les plans.

i. Planchers

Tous les planchers sont en béton armé.

Il s'agit selon les cas de hourdis, de prédalles ou de dalles en béton armé.

j. Bétons armés

Les colonnes, poutres et dalles seront mis en œuvre en béton armé selon les calculs établis par le bureau d'études.

k. Escaliers intérieurs

Les escaliers des cages de secours seront en béton armé soit recouverts de carrelage, soit apparents avec nez de marche antidérapant.

Les escaliers privatifs des maisons (zone « Ecuries ») seront en hêtre verni, avec garde-corps assorti.

l. Maçonneries de façade

Les maçonneries des différents étages seront constituées comme suit :

- Un bloc de béton de 14 cm ou 19 cm d'épaisseur selon les murs ;
- Un isolant, suivant prescriptions du bureau d'études PEB du projet :
 - a. Pour les nouveaux murs avec parements briques : une isolation en polyuréthane de 10cm d'épaisseur sera placée dans la coulisse.
 - b. Pour les nouveaux murs en crépi : l'isolation sera un panneau de polystyrène expansé de 14cm d'épaisseur.
 - c. Pour les anciens murs conservés, l'isolation se fera par l'intérieur, avec un panneau de laine minérale 12cm selon recommandations bureau PEB
- Selon les cas, le parement sera constitué de :
 - a. briques ;
 - b. crépi ;
 - c. cimentage sur parements existants et badigeon (ceci pour les façades existantes conservées).

m. Maçonnerie intérieure

Les murs sont en blocs de béton.

Les murs mitoyens sont doubles avec interposition d'un isolant phonique en laine minérale de 3cm d'épaisseur.

Les cloisons intérieures aux appartements et maisons de 10 cm d'épaisseur seront constituées de cloisons en plaques de plâtre isolées acoustiques.

Pour les zones de murs anciens conservés, une contrecloison en plaques de plâtre sera réalisée du côté intérieur, avec incorporation de l'isolation décrite au point I.c.

n. Gaines techniques et conduits d'aération

Les éléments sont maçonnés sur place en blocs de béton de 14 cm d'épaisseur. Les conduits d'aération seront en acier galvanisé.

3. CHARPENTES et COUVERTURES

3.1. Toitures à versants

Elles seront constituées de :

- une charpente (préfabriquée ou non) en bois de résineux ;
- une sous-toiture souple ou rigide, selon prescriptions techniques ;
- une isolation laine minérale de 20 cm d'épaisseur ; l'isolation sera déposée sur le plancher des combles ;
- des ardoises artificielles en fibre-ciment ;

L'exutoire de fumée sera de type vélux avec double vitrage, sera situé au plafond de la cage d'escalier et sera commandé à partir d'un bouton poussoir et un fusible thermique.

3.2. Toitures plates

Elles seront constituées de :

- Une structure de toiture réalisée partiellement en béton (hourdis, prédalles ou autres, ...)
- Un béton de pente pour assurer la pente de 2% ;
- Un isolant en polyuréthane (ou PIR) de 10cm d'épaisseur ;
- Une étanchéité bicouche (2 couches bitumineuses de type roofing)

L'exutoire de fumée sera constitué d'une coupole en polycarbonate située au plafond de la cage d'escalier et sera commandé à partir d'un bouton poussoir et un fusible thermique.

3.3. Finitions de toiture et évacuation des eaux de pluie

Les rives des toitures à versants seront en ardoises fibre-ciment.

Les rives des toitures plates seront en aluminium.

Les tuyaux de descente seront en zinc et positionnés à l'extérieur, contre les façades du bâtiment.

4. MENUISERIES EXTERIEURES

Tous les châssis de portes et fenêtres sont en PVC bicolore (teinte gris anthracite extérieur et blanc intérieur), excepté les 2 portes d'entrée du Château et la porte du local poubelles, qui seront en aluminium thermolaqué gris anthracite intérieur et extérieur.

Les vitrages prévus sont des doubles vitrages, Ug = 1,0 et de facteur solaire 50%.

Les portes d'entrée du Château seront munies d'un vitrage feuilleté anti-effraction et seront équipées d'un appareil ferme-porte. Ces portes seront commandées depuis les appartements par gâche électrique.

5. PLAFONNAGE

5.1. Murs et plafonds des appartements

Plâtre de type « Knauf Goldband » appliqué en monocouche.

Le poste comprend tous les murs maçonnés et plafonds des pièces des appartements et maisons. Ne sont pas concernés les locaux qui reçoivent un faux-plafond en plaques de plâtre (halls privatifs, salle de bains). (autres pièces : voir archi et BEL)

Les cloisons intérieures en plaques de plâtre reçoivent un enduit mince « prêt à peindre », et ne sont donc pas plafonnées.

Dans les salles d'eaux, les murs des douches sont cimentés ou étanchésés avant d'être carrelés.

5.2. Murs des communs

Idem que pour les appartements : murs et plafonds des halls (sauf les faux-plafonds), cages d'escaliers (selon les cas, les cages pourront être peintes et non plafonnées) et dégagements du rez-de-chaussée et des étages, sont enduits de plâtre lissé.

5.3. Tablettes

Dans les zones où les façades existantes sont conservées, elles seront en MDF hydrofugé peint. Ces zones concernent entre autres les appartements 0.1, 1.1 et 3.1.

Partout ailleurs, elles seront en petit granit ou en marbre d'un ton au choix du constructeur-promoteur ; elles sont placées à toutes les baies de fenêtre avec allège des appartements et maisons.

6. CHAPES ET ISOLATIONS DES SOLS

La composition du complexe est la suivante (de bas en haut) :

Au rez-de chaussée de la zone écuries :

- Sous-chape en mousse de polyuréthane projeté de 8 à 10 cm d'épaisseur ;
- Natte acoustique de mousse de polyéthylène réticulé type Bi 4+2 ou similaire ;
- Chape au sable du Rhin 7cm d'épaisseur.

Aux étages de la zone écuries :

- Sous-chape en béton cellulaire de 5 à 6 cm d'épaisseur ;
- Natte acoustique de mousse de polyéthylène réticulé type Bi 4+2 ou similaire ;
- Chape au sable du Rhin 7cm d'épaisseur.

Sur les planchers sur radier ou vides ventilés de la zone « Château » (Zone COMMUNS » à l'exclusion des caves) :

- Sous-chape en mousse de polyuréthane projeté 8 à 10 cm d'épaisseur ;
- Natte acoustique de mousse de polyéthylène réticulé type Bi 4+2 ou similaire ;
- Chape au sable du Rhin 7cm d'épaisseur.

Sur les planchers sur caves de la zone « Château » :

- Sous-chape en mousse de polyuréthane projeté 8 à 10 cm d'épaisseur ;
- Natte acoustique de mousse de polyéthylène réticulé type Bi 4+2 ou similaire ;
- Chape au sable du Rhin 7cm d'épaisseur.

Sur les planchers des étages de la zone « Château » :

- Sous-chape en mousse de polyuréthane projeté 8 à 10 cm d'épaisseur ;
- Natte acoustique de mousse de polyéthylène réticulé type Bi 4+2 ou similaire ;
- Chape au sable du Rhin 7cm d'épaisseur.

Les chapes sont destinées à être carrelées, sauf dans les chambres à coucher et les halls de nuit, où elles sont simplement lissées.

7. CARRELAGES

7.1. Carrelage de sol

- communs (hall, escalier (lequel peut aussi être apparent avec nez de marche le cas échéant), dégagements du rez-de-chaussée)) : carrelages en grès cérame format 60x60 d'une valeur commerciale de 35€/m2 htva au choix du promoteur-constructeur.

- appartements et maisons :

- carreaux en grès cérame 60x60 rectifié d'une valeur de 35€/m2 htva pour le séjour, la cuisine, le WC et le hall d'entrée ;

- carreaux en grès cérame 30x60 non rectifié d'une valeur de 40€/m2 htva pour les salles d'eau (bain et douche), la buanderie, le débarras.

Locaux non carrelés : halls de nuit et chambres.

7.2. Faïences murales

Les murs des salles d'eau (bain et douche) autour des baignoires et douches reçoivent des carreaux en faïences d'une valeur commerciale de 35€/m2 htva.

7.3. Plinthes

Des plinthes assorties au carrelage sont placées dans toutes les pièces carrelées.

7.4. Entreportes des portes d'entrée des appartements

Les entreportes seront en carrelage identique à celui des communs, au choix du promoteur-constructeur.

7.5. Terrasses et balcons

Il n'y pas de carrelage sur les balcons aux étages, qui sont en béton préfabriqué finition lavé à l'acide.

Les terrasses du rez-de-chaussée seront recouvertes de carrelages en grès cérame 60x60 en 2cm d'épaisseur au choix du constructeur - promoteur.

7.6. Options

Un choix de finitions différent du client est toujours possible pour les parties privatives intérieures, moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en cours. Les choix éventuels seront toujours d'une valeur égale ou supérieure aux matériaux de base.

Les choix des carrelages ne peuvent se faire qu'aux endroits désignés par le constructeur-promoteur.

8. MENUISERIES INTERIEURES

8.1. Portes intérieures dans les appartements et maisons

Portes à âme pleine avec un placage en mélaminé blanc destiné à la peinture. Serrure standard et quincaillerie standard en inox brossé.

8.2. Portes d'entrée d'appartements RF30'

Bloc-porte à peindre.

Elles sont résistantes au feu RF30' et ont un affaiblissement acoustique de 40 dB en laboratoire.

Serrure à 3 points de fermeture, quincaillerie standard en inox et œillette de regard.

En option : porte d'accès anti-effraction (moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en cours).

8.3. Grilles de ventilation

Elles sont prévues dans tous les locaux secs et humides pour la pulsion d'air ou pour l'extraction. La grille est prévue en acier peint blanc de couleur blanche. Des détalonnages de portes seront prévus afin d'assurer les transferts de débits entre ces locaux secs et humides.

9. FERRONNERIES

9.1. Ferronneries intérieures

- mains courantes des cages d'escaliers : en acier thermolaqué (teinte au choix du promoteur-constructeur).

9.2. Ferronneries extérieures

- garde-corps balcons aux étages : en acier thermolaqué (teinte au choix du promoteur-constructeur).

10. PEINTURES

10.1. Peintures intérieures

- Pour le « Château » : Les plafonds des halls, des dégagements des communs et des escaliers reçoivent une peinture latex 2 couches de couleur claire à choisir par le promoteur-constructeur. Dans les appartements, aucune peinture n'est prévue à l'intérieur (pas de peinture dans les parties privatives).
- Pour les « Ecuries », soit les maisons : aucune peinture n'est prévue à l'intérieur (pas de peinture dans les parties privatives).
- Pour le local poubelle : un cimentage et une peinture de finitions 2 couches est prévue.

11. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

ATTENTION : l'équipement varie suivant les appartements et maisons, et le nombre de pièces de chaque appartement ou maison. Le descriptif ci-après est celui de base.

L'installation d'un plus grand nombre de prises que prévu, est toujours possible, moyennant différence de prix à calculer, et possibilité en fonction de l'avancement des travaux. Les travaux supplémentaires éventuellement demandés par le futur acquéreur feront l'objet de propositions financières de la part du promoteur/entrepreneur.

L'installation est réalisée conformément aux règlements en vigueur et réceptionnée par un organisme agréé.

Le tubage est encastré dans les locaux plafonnés et apparent dans les locaux non plafonnés.

Les locaux intérieurs sont équipés de soquets et ampoules. Les terrasses individuelles sont équipées d'un luminaire extérieur.

Un central incendie est prévu.

Des détecteurs d'incendie optiques seront installés dans les appartements et maisons, conformément à la législation en vigueur.

Des détecteurs incendie équiperont également le couloir des caves, le local compteurs électriques, chaque palier des cages d'escalier communes. Ces détecteurs seront reliés entre eux et leur signal sera relayé sur les sirènes du système d'alarme.

12. INSTALLATIONS SANITAIRES

- Les conduites d'alimentation du réseau de distribution d'eau froide et d'eau chaude sont en matière synthétique et mixtes alu/pvc ;
- Tous les appareils sanitaires sont en acrylique de couleur blanche ;
- Le matériel de la cuisine n'est pas compris hormis les arrivées et décharges bouchonnées ;
- L'eau chaude est produite par la chaudière.

Sont prévus les appareils suivants :

WC :

- lave-mains avec robinet eau froide
- cuvette de WC murale suspendue avec réservoir de chasse encastré

Buanderie :

- 1 robinet pour branchement d'un lave-linge ;
- 1 décharge pour séchoir (obligatoirement à condensation)

Cuisine :

- 1 arrivée d'eau et décharge en attente pour un évier
- 1 arrivée d'eau pour un lave-vaisselle.

Salle d'eau (bains ou douche) :

- Baignoire avec mélangeur, douchette et flexible ;
- Receveur douche avec mitigeur thermostatique et douchette et flexible sur barre support ;
- Porte de douche en verre ou acrylique transparent sur cadre en aluminium anodisé ;
- Meuble lavabo de type Intro Star ou similaire comprenant :
 - a. Soit 2 lavabos avec mitigeur, 1 miroir et 1 rampe de spots
 - b. Soit 1 lavabo avec mitigeur, 1 miroir et 1 rampe de spots.

Un adoucisseur pour l'eau sanitaire est prévu dans l'installation.

Un choix d'appareils sanitaires différent du client par rapport aux appareils standards proposés est toujours possible, moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en cours. Les choix éventuels seront toujours d'une valeur égale ou supérieure aux matériaux de base.

Les choix des appareils sanitaires ne peuvent se faire qu'aux endroits désignés par le constructeur-promoteur.

Si un choix différent en équipement sanitaire s'opère, ce choix devra être réalisé dans les 15 jours de la signature du compromis de vente. A défaut, le changement ne pourra plus être accepté pour la question du délai de livraison.

13. CHAUFFAGE AU GAZ PROPANE

Le chauffage prévu est au gaz propane.

Les chaudières sont individuelles murales à condensation.

Les chaudières des appartements présentant deux salles de bains sont équipées d'un ballon de stockage d'eau chaude sanitaire intégré.

Les radiateurs prévus sont standard, de couleur blanche, à faces planes.

14. VENTILATION

Chaque habitation est pourvue d'un groupe de ventilation double flux.

15. SECURITE INCENDIE

- Les portes d'accès des appartements sont RF30' ;
- Des détecteurs de fumée optiques sont prévus dans les appartements et maisons (1 ou 2 selon le type d'appartement) ;
- Des détecteurs incendie équiperont également le couloir des caves, le local compteurs électriques, chaque palier des cages d'escalier communes. Ces détecteurs seront reliés entre eux et leur signal sera relayé sur les sirènes du système d'alarme.
- Extincteur prévu à chaque palier d'ascenseur dans la partie Château ;
- Exutoires de fumée conformes à la législation dans la partie Château.

16. ASCENSEURS

Les 2 ascenseurs de la partie Château sont des ascenseurs de 8 personnes (630kg). Les ascenseurs sont habillées d'une tôle inox ou laquée, au choix du promoteur-constructeur.

17. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

17.1. Pour la partie « Château »,

- chaque acquéreur dispose d'un parking extérieur.
- les appartements du rez-de-chaussée disposent chacun d'une terrasse privative.

17.2. Pour la partie « Ecuries et remises » :

- chaque acquéreur dispose d'un jardin privatif.

- chaque acquéreur dispose d'un garage privatif (intérieur).

18. COMMUNICATION

18.1. Boîtes aux lettres

- partie Château : ensemble boîtes aux lettres en acier thermolaqué placé dans chacun des 2 halls d'entrée de l'immeuble ;

- partie « Ecuries et remises » : chaque acquéreur dispose d'une boîte aux lettres privative, en acier thermolaqué.

18.2. Sonnette

Une sonnette à la porte de chaque appartement et de chaque maison.

18.3. Parlophone (pour l'aile Château)

- Vidéo-parlophone pour chaque appartement avec commande électrique de la porte d'entrée principale de l'immeuble.

- Portiers vidéo-parlophone placés à l'extérieur de l'immeuble, à côté de chacune des 2 portes d'entrée.

A NOTER :

Etendue des travaux :

Ne sont pas compris :

- Les raccordements privatifs (eau, électricité, gaz, téléphone et internet) (qui sont effectués par le constructeur-promoteur, et qui seront refacturés au même coût) ;
- Les revêtements de sol et les plinthes dans les locaux non carrelés (chambres et halls de nuit) ;
- La décoration intérieure (stores, rideaux, papier peint, etc...) ;
- Le mobilier, les appareils électroménagers, l'évier et le robinet-mitigeur de la cuisine ;
- Les faïences (crédences) dans les cuisines ;
- Dans les salles de bains et douches, seuls sont faïencés les murs entourant les baignoires et douches, et ce dans les limites des baignoires et douches. L'ensemble des murs de ces locaux n'est donc pas carrelé.
- La peinture des appartements.

Modifications :

A tout moment de la construction, le promoteur et l'architecte se réservent le droit de modifier certains choix de matériaux ou de techniques tant pour des raisons techniques que pour des raisons esthétiques, dans le but d'améliorer la qualité du bâtiment.

Options :

Un choix de finitions différent du client est toujours possible pour les parties privatives intérieures, moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en

cours. Les choix éventuels seront toujours d'une valeur égale ou supérieure aux matériaux de base.

Il en est de même pour le choix des appareils sanitaires : un choix différent des appareils standards proposés est possible, moyennant différence de prix à calculer et vérification des délais/commandes en cours. Les choix éventuels seront toujours d'une valeur égale ou supérieure aux appareils de base.

Accès au chantier :

L'accès est formellement interdit à quiconque, en dehors de la direction des travaux et des entrepreneurs.